



INFORME PER A LA COMPAREIXENÇA DE BLACKSTONE AL CONGRÉS DELS DIPUTATS EL 27 DE JUNY 2018

ÍNDEX

1. CONTEXT
2. MODUS OPERANDI
3. TESTIMONIS
4. NEGOCIACIÓ AMB PAHs CATALANES EL 14J QUAN ES VA SUÏCIDAR EL VEÍ DE CORNELLÀ
5. MATERIALS

1. CONTEXT

Des del començament de la crisi financera, el 2007, el govern espanyol ha reduït el pressupost públic dedicat a l'habitatge en un 63%.

Des de 2008, s'han dut a terme a Espanya més de 721.000 processos d'execució hipotecària i 515.000 desallotjaments.

Espanya encara ha de fer front a l'emergència habitacional: més de 50.000 famílies van ser desallotjades el 2016.

Segons l'últim cens espanyol de 2011, gairebé 3,5 milions d'habitatges estan buits.

Des 2013, els preus de lloguer han augmentat un 40% de mitjana.

El 11% de les llars espanyoles declara que no pot tenir una temperatura adequada a casa durant l'hivern perquè no pot pagar les seves factures.

L'habitatge social a Espanya representa només el 2% del mercat de l'habitatge.

Espanya va ser un dels països més afectats per la crisi financera del 2007. A més del col·lapse financer global, el sector de la construcció espanyol va enfrontar l'esclat de la bombolla immobiliària. Aquesta situació va portar a la destrucció de centenars de milers de llocs de treball, el que va obligar a moltes famílies a decidir si pagar pels aliments o les seves hipoteques, la majoria d'ells òbviament va optar per la primera opció. En aquest context, les institucions financeres van començar a desallotjar milers de famílies i el drama continua.

Per comprendre completament el drama dels desallotjaments i l'emergència d'habitatge que encara enfronta Espanya, és important considerar que la dació en pagament en l'execució hipotecària no és obligatòria, i per tant, mai està present en els contractes hipotecaris. Atès que els preus de l'habitatge han caigut dràsticament a Espanya, no és suficient donar una casa pròpia per a liquidar el deute hipotecari restant amb el banc.

En altres paraules, les famílies desallotjades no només es veuen a si mateixes al carrer i sense feina, sinó que també han d'enfrontar el fet que encara deuen al banc desenes, o fins i tot centenars de milers d'euros i que els seus deutes segueixen creixent a causa dels interessos de morositat. No és difícil imaginar que recuperar una vida digna d'aquesta situació sigui virtualment impossible.

Des de 2008, més de 721.000 famílies han hagut d'enfrontar aquesta situació a través de processos d'execució hipotecària. Segons dades del Consell Català del Poder Judicial, s'han produït més de 515.000 desallotjaments. A més, és difícil creure els missatges de recuperació del govern espanyol, ja que només el 2016 es van produir al voltant de 50.000 desallotjaments al país.

Això també es deu al fet que cada vegada hi ha més desallotjaments d'inquilins. De fet, avui dia el 60% dels desallotjaments oficials són causats per la incapacitat de la població per pagar els lloguers. A més, aquestes xifres no representen el panorama complet, perquè no hi ha dades disponibles sobre els desallotjaments de cases ocupades, una opció a la qual cada vegada més famílies es veuen obligades a entrar, a causa de la manca de solucions donades per l'Administració Pública.

El següent quadre mostra l'evolució i distribució dels desallotjaments des de 2013, amb dades del Consell General de la Magistratura d'Espanya:

	total desnonaments	desnonaments hipotecaris	desnonaments de Lloguer	altres
2013	67.189	25.811	38.141	3.237
2014	68.091	28.877	36.044	3.170
2015	67.359	29.225	35.677	2.457
2016	63.037	26.397	34.193	2.447
2017	60.754	22.330	35.666	2.758

Els fideïcomisos d'inversió immobiliària (o **Socimis** [Equivalent a Reits en els EE. UU]) són fons que han dedicat almenys el 80% de la seva activitat a llogar espais i cases. El 2012, el govern del PP va atorgar a Socimis **un règim fiscal privilegiat segons el qual no han de pagar impostos a les empreses. Després d'aquesta reforma**, les Socimis han estat una eina perquè els grans actors especulatiu com els fons voltors, els bancs i les entitats immobiliàries facin negocis amb les cases sense pagar impostos.

El 2013, el govern del PP va canviar la llei de lloguers, van introduir dos canvis principals:

- Reduir la durada dels contractes d'un mínim de 5 anys a contractes de 3 anys.
- Desvincular l'actualització dels preus de lloguer de l'IPC en les renovacions de contractes. L'IPC és un índex del cost de vida bàsic que mesura la inflació anual.

Com a resultat, amb aquests canvis va ser més fàcil per Socimis pujar els preus, fer contractes més inestables i més curts i desallotjar a inquilins de baixos ingressos. **De fet, les 1.860 cases públiques de Madrid que van ser venudes pel PP a Blackstone ara són administrades per una Socimi anomenada Fidere.**

La compra de CatalunyaCaixa

En 2014, **Blackstone va comprar 40.000 hipoteques en risc d'impagament, propietat de CatalunyaCaixa**, un banc espanyol que va ser rescatat amb 12.000 milions d'euros del pressupost públic. Des d'aquest moment, Blackstone va deixar de negociar solucions amb famílies vulnerables que enfronten processos d'execució hipotecària.

A més, Blackstone va utilitzar Socimis per administrar pisos de famílies desnonades. És el cas de **Albirana**, que va adquirir **5.000 pisos de famílies desallotjades** que havien signat els seus contractes hipotecaris amb CatalunyaCaixa. Anticipa, una altra Socimi, gestiona 12.000 pisos i aspira a ser el principal administrador de lloguers de Blackstone a Espanya.

2. MODUS OPERANDI

Blackstone és conegut per usar tàctiques vexatòries i mafioses sobre les famílies i inquilines. La seva arribada a Espanya no ha estat diferent. **Les famílies amb hipoteques a Catalunya Caixa porten des de 2015 patint les males praxis d'aquest fons voltor**, a través d'Anticipa, sense poder solucionar els seus casos d'una manera digna i amb garanties. **Estan sent extorsionades, amenaçades, enganyades i menystingudes de manera sistemàtica.**

Pràctiques mafioses de Anticipa/Blackstone:

- Extorsionar i amenaçar les famílies mitjançant una empresa externa contractada per visitar a les afectades als seus domicilis, amenaçant-les amb que o abandonen el seu habitatge o han de ser desnonades.
- Fer xantatge a les famílies deixant-los un romanent en el seu deute si sol·liciten un lloguer.
- Abusar de la seva posició negant-se a fer les ofertes per escrit, només mitjançant l'assetjament telefònic. Només després de molta pressió, i en alguns casos accedir a enviar la proposta per escrit.
- Demanen documentació delicada i confidencial per whatsapp.
- Enganyar les famílies amb "Dacions a 0" quan en veritat deixen una motxilla que només es cancel·la si es paga tots els mesos el lloguer i s'abandona l'habitatge al final del contracte de 3 anys. De no fer-ho, el deute s'activa completament.
- Pressionar i mentir deliberadament a les famílies dient-los que van a embargar els seus comptes o a desnonar-los (sense ni tan sols haver iniciat el procés d'execució hipotecària).
- Rebre un tracte vexatori i humiliant per part dels "gestors" tractant a les famílies que són deutores de bona fe i sense possibilitat de pagament, com a delinqüents.
- Intentar aprofitar-se de l'angoixa i situació de desesperació de les famílies oferint-los uns diners per abandonar les seves vivendes. Engrunes que de cap manera solucionen el seu problema habitacional.
- Incloure clàusules abusives en els contractes de lloguer que deixen oberta la porta a futurs increments del mateix, a risc de ser expulsades abans de la finalització del contracte davant d'una possible venda de l'habitatge a tercers.
- Forçar a les famílies a acceptar lloguers superiors a les seves capacitats de pagament, obligant-les a sol·licitar les ajudes de l'Administració, prèviament a la signatura del contracte i sense saber quan el signaran.
- Tenir el cinisme de obligar-nos a atendre un programa de reinserció laboral (on ens ensenyen a gestionar la nostra economia), alhora que ens deixen deutes de per vida que no ens permetran mai tenir una segona oportunitat.
- Negatives sistemàtiques a aplicar el lloguer social segons la Llei 4/2016 catalana, que marca un import mensual entre un 10 i un 12% segons ingressos de la unitat familiar en casos d'exclusió econòmica, volent aplicar el 30%.
- Oferir dacions en pagament i lloguer social, però mantenint el deute.
- Oferir dació a 0 però sense lloguer social i prenent que les famílies es busquin la vida al mercat de lloguer.

Davant d'aquesta situació, les PAHs catalanes porten anys exigint:

- Dació a zero sense condicionants ni romanents i lloguer social sense xantatges segons la Llei 24/2015 (estigui o no vigent) i sense clàusules abusives.
- Milliores en el protocol d'atenció telefònica de Anticipa on s'acabi amb el tracte vexatori, amenaces, mentides, pressió i abús.
- Oficines físiques a cada capital de província perquè les afectades puguin anar a exposar els seus casos.
- Els mateixos acords per a la resta de l'Estat espanyol.

3. TESTIMONIS

A continuació **donem veu a alguns casos** de la PAH de Barcelona. En són un exemple de famílies que el fons d'inversió Blackstone les ha menyspreat i a hores d'ara encara estan a l'espera de solucionar el seu cas:

Ana María López Vallejos

“Demano un quitament de la hipoteca adaptada als meus ingressos econòmics perquè em quedi en un capital pendent de 70.000 € i als mateixos anys, que em quedi un interès fix amb un Euríbor +1, ja que aquesta hipoteca té IRPH. No consentiré que un fons voltor com Blackstone es quedi el meu habitatge. I l'expedient s'ho van passant del BBVA a ANTICIPA. Són ells els que han de posicionar-se com ens diuen a nosaltres”.

Francisco López

“Estic demanant a ANTICIPA la devolució de cobraments indeguts, com l'IRPH, la clàusula sòl, clàusules abusives i despeses d'escriptura. Així com la unificació d'un préstec personal relacionat amb la hipoteca, que em van obligar a fer per donar pas a la novació de pagament de la hipoteca”.

Carlos Antonio Portilla Pérez y Haydee Benita Soles Cabrera

“Demanem un quitament de la hipoteca adaptada als meus ingressos econòmics perquè em quedi en un capital pendent de 90.000€ i als mateixos anys, que em quedi un interès fix amb un euríbor +1, ja que aquesta hipoteca té IRPH i no permetré que un fons voltor com Blackstone i Anticipa es quedin el meu habitatge. Són ells els que han de donar-nos una solució”.

Carmen Rosa Portal Vera

“Demano que em donin un lloguer que s'ajusti als meus ingressos. No puc pagar un lloguer de 150 euros. Podria fer un esforç i pagar 10 euros i la condonació del deute. Ja he pagat molts anys més les clàusules sòl i IRPH. Crec que tinc dret a viure tranquil·la en aquest habitatge que en el seu moment em va costar molt d'esforç i sacrifici”.

Fanny Martínez Pastor e Izan Pastor Martínez.

“Més de 4 anys lluitant per pagar una lletra assequible, primer amb Caixa Tarragona, després CaixaBank, després BBVA i ara Anticipa. Juntament amb el meu fill de 2 mesos i els meus 2 gossos estic lluitant perquè no em treguin la meua llar i em concedeixin un quitament del 50%, atès que em trobo sola, divorciada, actualment de baixa maternal i en situació d'afectada per violència de gènere.

Tinc vista per judici el 20 de juny i se suposa que aquest dia s'ha d'arribar a un acord amb l'ajuda de la meua advocada d'ofici.

En el seu moment vaig invertir en millores i reformes en l'habitatge, un muntant de 25.000 euros i he pagat de la hipoteca uns 35.000 euros, amb un deute que actualment ascendeix a uns 199.000 euros. La lletra que quedaria a pagar amb el quitament del 50% serien uns 300 euros, als quals podria fer front mantenint les condicions actuals de la hipoteca”.

Carmen R. Quispe. Julio Vargas Casaverde

“Estem amb una Novació o Carència de 5 anys, que finalitzarà el 30/04/19. Actualment estic pagant un interès de 170 mensuals, i abans que s'em compleixi el contracte vull arribar a un acord. Demano un quitament del 70% del meu deute actual, a un interès fix, pels anys que em queden”.

Edson Romero La Rosa y Blenda Camargo Barrios

“Al juliol de 2019 s'em compleix el que vaig signar amb la llei de Guindos, estic pagant 178€ mensuals. Abans que es finalitzi aquesta data demanem un quitament del 50% en la nostra hipoteca i que quedi amb un capital pendent de 150.000€, als mateixos anys que em queden per pagar, amb un Euribor fix de l'1,5%. No consentiré que un fons voltor s'apoderi del meu habitatge”.

Pedro Pablo Bonilla y Olga Patricia Gómez

“Hem sol·licitat al BBVA la condonació del deute i el lloguer social al pis on vivim, però m'han negat el lloguer adduint que "no hi ha pisos de lloguer". Actualment rebem ingressos de 850€ corresponents a l'atur, el nostre fill Joan Pau presenta una situació delicada per haver patit un brot psicòtic, i la nostra filla Melanie amb 14 anys estudia en un institut a prop de casa. L'àvia de 70 anys tampoc té ingressos, hem presentat tots els informes que ens van sol·licitar. Tinc pendent el proper desnonament per al dia 2 de juliol de 2018”.

Zaida Franco

“Vaig comprar un pis de 50 m2 sense ascensor a El Coll-La Teixonera per la suma de 250.000€. El banc fa un any m'ho va taxar a 79.000€. Exigim la dació del pis més lloguer social de 200€ per 5 anys, ja que el meu marit i jo comptem amb contractes temporals i tenim càrregues familiars (dos fills). D'altra banda, fa uns mesos em va arribar la demanda del banc, però la resolució no procedeix perquè té IRPH segons la Unió Europea (paraules textuais del meu advocat d'ofici). Com es veu clarament, el banc ens ha estafat, durant 5 anys hem pagat la suma de 1.300 € per un pis petit i antic”.

4. NEGOCIACIÓ AMB PAHs CATALANES EL 14J QUAN ES VA SUÏCIDAR EL VEÍ DE CORNELLÀ

Després de més d'un any amb les negociacions completament trencades, la PAH de Barcelona, en coordinació amb molts altres nodes de tot Catalunya, va dur a terme una acció de denúncia davant la caserna general de Anticipa Real Estate, empresa filial de Blackstone a l'Estat espanyol. L'edifici és un búnquer molt ben protegit que es troba al Polígon Mas Mateu, al Prat de Llobregat.

Al voltant de 100 persones ens vam concentrar davant les portes exigint solucions per a multitud de casos que porten anys sense una sortida que ofereixi assossec a les famílies afectades. Després d'una tensa primera trobada amb un dels màxims responsables de negociació de la companyia, es va acordar l'entrada de dos membres de la PAH que romandrien en cadascuna de les negociacions individuals que anirien succeint al llarg de més de quatre hores.

Cal destacar les exagerades mesures de seguretat: lliurament del DNI a l'entrada, signatura d'un contracte en relació a la protecció de dades, lliurament d'una targeta per superar els torns, totes les portes exteriors tancades amb clau i únicament obertes pel personal de seguretat durant un breu espai de temps per que les afectades entressin una a una. La sala de reunió era una cambra sense finestres ni llum natural, austera, amb una simple taula al centre de la sala, cadires a cada costat i una càmera en una cantonada del sostre gravant-lo tot.

A un costat, tres encarregats de la companyia amb un ordinador portàtil; a l'altre, les dues activistes de PAH Barcelona i les famílies afectades que anaven passant una a una. Cada persona explicava la seva situació i rebia una oferta des Anticipa, amb una línia molt clara.

Molts dels casos eren famílies que en el seu moment van signar hipoteques amb entitats com CatalunyaCaixa, Caixa Tarragona, i que a causa de la recessió i de la nefasta política hipotecària espanyola es van veure incapaces de seguir fent front als seus pagaments mensuals. Moltes de les hipoteques signades contenien clàusules abusives i, tot i així, **la posició de Anticipa sempre és una posició de força, que s'aprofita de la por de les famílies a quedar-se al carrer sense una alternativa digna.**

Així, per exemple, en tots i cadascun dels casos de famílies que sol·licitaven la condonació d'una part del seu deute hipotecari i la reestructuració del mateix per establir pagaments mensuals adequats a les seves possibilitats, la resposta de Anticipa va ser la negativa a refinançar aquests deutes. En aquest sentit, acceptaven la sol·licitud de quitament, però li comunicaven a les afectades que havien de buscar el finançament a una entitat externa. A la pràctica, aquesta solució resulta totalment inviable per a totes elles, que no disposen d'uns ingressos estables i suficients per aconseguir aquest finançament extern.

L'altra possibilitat oferta per Anticipa era la dació en pagament i la pèrdua de la propietat per a aquestes famílies que han dedicat ingents esforços a pagar religiosament durant anys les seves quotes hipotecàries. Alhora també s'oferia un lloguer social al mateix habitatge durant tres anys, sense mostrar més confiança a les afectades del que passaria un cop finalitzat el termini.

En aquells casos de lloguers socials que estaven arribant a la seva fi, les renovacions sempre s'ofereixen després d'enviar el burofax que indica la finalització del contracte. És a dir, com a pràctica de pressió, Anticipa sempre juga amb la basa de la terminació del contracte per fer que les famílies signin les condicions més beneficioses per a la companyia. Així per exemple, en el cas de Francisco, una persona gran, el contracte del qual finalitza al maig de 2019, encara que ell mateix volia començar a negociar les condicions amb 10 mesos d'antelació, només es va aconseguir el compromís de contactar per primera vegada a partir del mes de febrer.

D'altra banda, totes les renovacions tenen en compte exclusivament el nivell d'ingressos de les famílies, sense contemplar les circumstàncies especials de les mateixes. Vilma, per exemple, viu amb el seu marit i el seu fill de 23 anys. Tenen un contracte de lloguer de 250€ que finalitza al setembre de 2018. La unitat familiar percep uns ingressos de 1.600€, però disposen d'un préstec de CaixaBank que els exigeix el pagament de 500€ mensuals per poder sufragar els estudis del seu fill, i deuen 5.000 € a un particular. En aquest cas, Anticipa només tenia en compte el total d'ingressos per realitzar la seva oferta del nou lloguer, i a més, va suggerir que el préstec amb CaixaBank era una lliure elecció de la família i que així com la família prioritzava els estudis del seu fill, també podia fer-ho amb les despeses derivades de l'habitatge.

Amb aquest desvergonyiment tracta Anticipa-BS a les famílies de la PAH, la gran majoria de les quals es troben en situació de vulnerabilitat. El fons es va comprometre a facilitar per correu electrònic totes i cadascuna de les ofertes a les afectades amb còpia a cada PAH local, però una setmana més tard seguim esperant el compliment d'aquesta promesa.

5. MATERIALS

VÍDEOS

- Vídeo PAH vs BS: <https://www.youtube.com/watch?v=gPGGJpOisel>
- Fons voltor Blackstone, primera immobiliària privada d'Espanya <https://www.youtube.com/watch?v=UdDyPfa5JAc>
- US vulture fund evicts tenants in Spain https://www.youtube.com/watch?v=r26_YVGPAD0
- Espanyols residents als EUA protesten contra Blackstone <https://www.youtube.com/watch?v=0YAluQST6tY>

PREMSA

- Contractes que no vol renovar BS: https://elpais.com/ccaa/2018/04/14/catalunya/1523730219_569969.html
- https://www.eldiario.es/economia/Blackstone-Banco-Popular-Islas-Caiman_0_734577247.html
- https://www.eldiario.es/sociedad/buitre-Blackstone-VPO-millones-costaron_0_527397496.html
- <http://www.elmundo.es/economia/empresas/2018/04/06/5ac62e5122601d02598b4634.html>
- <https://www.elboletin.com/noticia/161281/economia/blackstone-el-fondo-buitre-que-se-ha-convertido-en-el-rey-del-ladrillo-espanol.html>
- <https://www.elsaltodiario.com/femenino-rural/blackstone-el-casero-buitre-global-de-los-alquileres-prottegidos-de-madrid-a-los-narcopisos-de-barcelona#>
- <http://www.infoplay.info/2018-04-30/las-otras-operaciones-de-blackstone-en-espana-solo-en-este-mes-de-abril/5163/noticia/>
- https://www.elconfidencial.com/empresas/2018-05-29/blackstone-bolsa-socimi-torbel-viviendas-sabadell_1570223/
- https://www.eldiario.es/catalunya/Afectados-hipoteca-PAH-finalizar-alquiler_0_776923371.html
- https://www.vozpopuli.com/economia-y-finanzas/empresas/Catalunya_Banc-Blackstone-Pisos-Socimi-FROB-Hipotecas-hipotecas-pisos-adjudicados-Frob-socimis-fondos-Proyecto_Hercules_0_955104509.html
- <https://www.inmodiario.com/196/21043/blackstone-propietario-hipotecas-catalunya-banc.html>